



# Belasten en subsidiëren van woningen in Vlaanderen

Katleen Van den Broeck

Sien Winters

HIVA

Studiedag Woonfiscaliteit

24 juni 2014 / Campus Sint Lucas Brussel

# Inhoud

- Algemene principes van de Belgische fiscaliteit
- De fiscale behandeling van de woning in België
- De verdeling van de fiscale bevoegdheden in België
- Fiscale subsidies voor wonen Vlaanderen
- Niet-fiscale subsidies voor wonen Vlaanderen
- Overheidsuitgaven voor fiscale en niet-fiscale subsidies
- Besluit

# 1. Algemene principes van de Belgische fiscaliteit

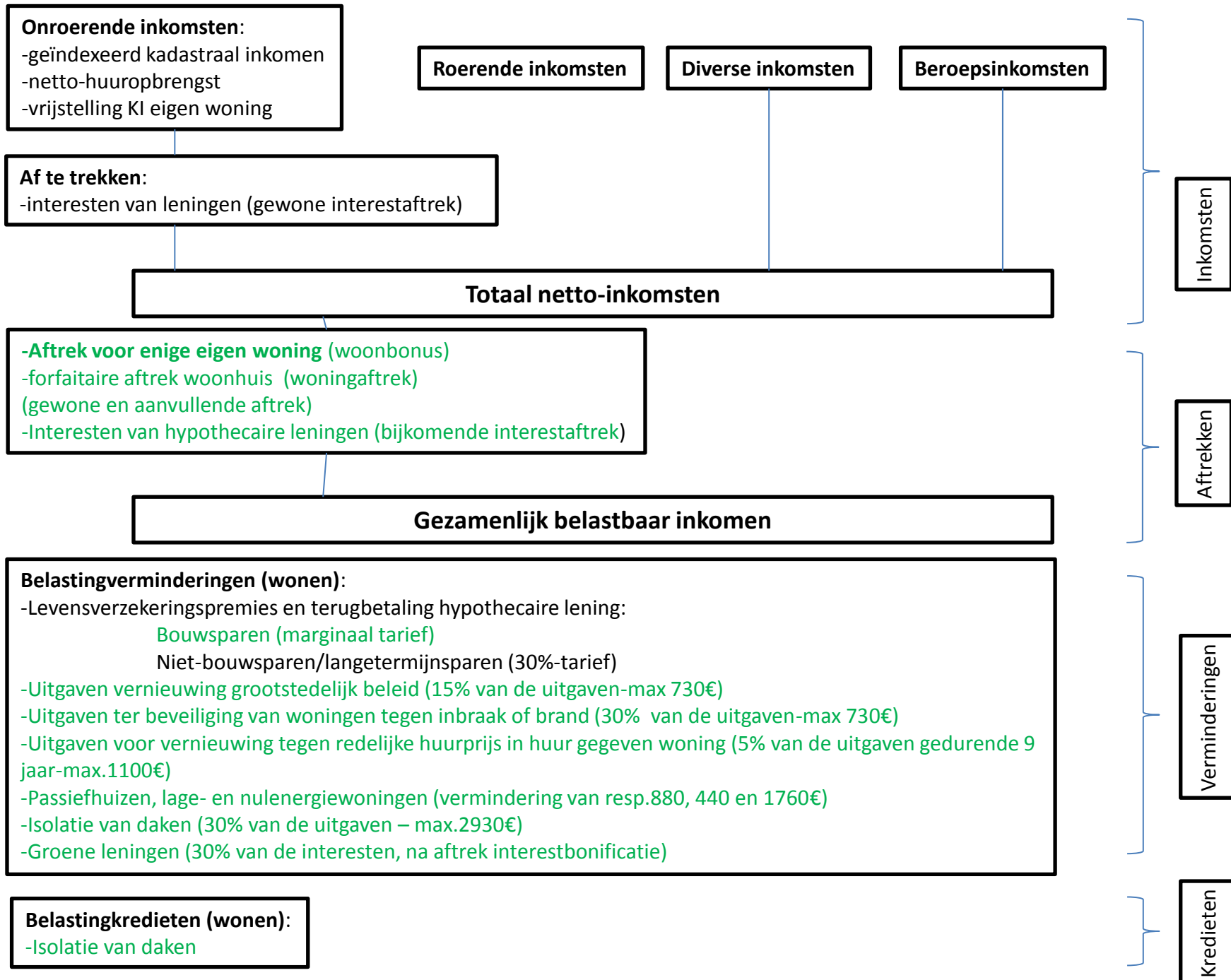
- Directe en indirecte belastingen
- Personenbelasting: berekening totale inkomsten:
  - onroerende inkomsten
    - belastinggrondslag: KI;
    - laatste perequatie 1979; indexatie sinds AJ 1991, 2014: 1,7
  - beroeps- en diverse inkomsten
  - Opm: roerende inkomsten afzonderlijk tarief
- Af te trekken kosten (nodig om inkomen te verwerven) per inkomenspost
- Totaal netto-inkomsten= som van de netto-inkomsten

# 1. Algemene principes van de Belgische fiscaliteit

- Aftrekken
- Belastbaar inkomen
  - belastingen zijn progressief (herverdeling): van 25% tot 50%
- Belastingverminderingen
  - marginaal tarief
  - forfaitaire tarieven
- Verrekeningen & belastingkredieten
- Verschuldigde belasting
- Opcentiemen (gemeentelijke)

## 2. De fiscale behandeling van de woning in België

- Wonen/woningen in de **directe** belastingen
  - Personenbelasting (zie schema)/vennootschapsbelasting
  - Onroerende voorheffing
    - berekend op geïndexeerd KI
    - Basistarief: 2,5% (Vlaanderen) + opcentiemen provincies en gemeenten door henzelf te bepalen
- Wonen/woningen in de **indirecte** belastingen
  - Belasting over de toegevoegde waarde (btw)
  - Registratierechten
  - Andere: hypotheek-, verdelings-, schenkings- en successierechten



# 3. De verdeling van de fiscale bevoegdheden in België

- Huidige verdeling
  - Federaal
    - Personenbelasting
    - Btw
  - Gewesten
    - Onroerende voorheffing
    - Registratierechten
    - Successierechten

### 3. De verdeling van de fiscale bevoegdheden in België

- Wijziging zesde staatshervorming ivm wonen
  - Fiscale uitgaven wonen worden gewestelijke bevoegdheid

opm: deze vallen binnen huidige gewestelijke bevoegdheden huisvesting en rationeel energieverbruik en nieuwe gewestelijke bevoegdheden (o.a. grootstedenbeleid)

    - Fiscale uitgaven eigen woning
    - Verminderingen zie schema: uitgaven ter beveiliging van woningen tegen inbraak&brand, energiebesparende uitgaven, uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid, uitgaven voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen
  - Langetermijnsparen (ook voor opbrengstwoning of tweede verblijf) blijft federale bevoegdheid



### 3. De verdeling van de fiscale bevoegdheden in België

- Instrumenten
  - Gewestelijke opcentiemen op federale belasting (belasting-op-belasting)
  - Belastingverminderingen, -vermeerderingen, -kredieten, -kortingen
  - Geen aftrekken
- Belastingtarief en –grondslag personenbelasting
  - Blijft federaal
  - Gewestelijke aanvullende belasting geheven op 'gereduceerde belastingstaat'

### 3. De verdeling van de fiscale bevoegdheden in België

- Progressiviteit (een aantal uitzonderingen)
- Fiscale uitgaven voor verwerven of behoud eigen woning (woonbonus)
  - Afwijking progressiviteit toegestaan voor lopende contracten (=t/m december 2014):  
belastingvermindering aan marginaal tarief (minimum 30%)
  - Contracten vanaf januari 2015: belastingvermindering aan 45% bij ongewijzigd beleid

## 4. Fiscale voordelen voor wonen in Vlaanderen

- Amalgaam aan subsidies, met grote overlap in doelstellingen en doelgroepen
- Merendeel gericht op eigenaars-bewoners
- Beperkt aantal fiscale voordelen voor private huur (o.a. voor energiedoeleinden)
- Sociale huisvesting ook gesubsidieerd via fiscaliteit

Instrumenten	Actor				
	Eigenaar-bewoner	Sociale verhuurder	Private verhuurder organisatie	Private verhuurder particulier	Huurder
<b>Verwerving/aankoop/oplevering</b>					
• Btw nieuwbouw 21%					
• Btw sociale koop 12%	x	x			
• Btw sociale koop 6%	x	x			
• Registratierecht 10%					
• Registratierecht bescheiden woning 5%	x				
• Registratierecht sociale woning 1,6%	x	x			
• Abattement	x				
• Bij-abattement	x				
• Renovatie-abattement	x	x	x	x	
• Meeneembaarheid	x				
• Hypotheekrecht					
• Verdelingsrecht					
• Schenkingsrecht					
• Schenkingsrecht sociale huisvesting 5,5%					
• Successierecht					
<b>Bezit/bewoning/verhuur – inkomstenbelasting</b>					
• <2005: KI opgenomen					
• >2005: KI	x				
• <2005: gewone interestaftrek					
• >2005: gewone interestaftrek					
• <2005: bijkomende interestaftrek	x				
• >2005: bijkomende interestaftrek					
• <2005: gewone aftrek (forfaitaire aftrek KI)	x				
• <2005: aanvullende aftrek	x				
• <2005: verrekenbare onroerende voorheffing	x				
• >2005: woonbonus	x				
• <i>Belastingverminderingen</i>					
• <2005: verhoogde mindering bouwsparen	x			x	
• >2005: vermindering lange-termijnsparen				x	
• Zones voor positief grootstedelijk beleid	x			x	
• Beveiliging inbraak & brand	x			x	x
• Dakisolatie	x			x	x
• Zuinige woningen	x			x	
• Groene lening	x			x	x
• Vernieuwing woningen in huur aan SVK				x	

Instrumenten	Actor				
	Eigenaar-bewoner	Sociale verhuurder	Private verhuurder organisatie	Private verhuurder particulier	Huurder
<b>Bezit/verhuur – vennootschapsbelasting</b>					
• Vennootschapsbelasting 33%					
• Vennootschapsbelasting sociale huisvesting 5%		x			
• Investeringsaftrek					
<b>Bezit/verhuur – onroerende voorheffing</b>					
• Onroerende voorheffing: 2,5%+provincie & gemeenten					
• Onroerende voorheffing: 1,6%		x			
• OV Bescheiden woning	x				
• OV bescheiden nieuwbouwwoning	x				
• OV gezinslasten	x	x	x	x	x
• OV handicap/invaliditeit	x	x	x	x	x
• OV energiezuinige nieuwbouw	x	x	x	x	
• OV vrijstelling leegstand & verkrotting	x	x	x	x	
• OV vrijstelling regionale steun		x	x		
Bezit/verhuur - renovatie					
• Btw 6%	x	x	x	x	x
<b>Afstoten/verkoop</b>					
• Schenkingsrechten					
• Belasting vermogensmeerwaarde					

## 5. Niet-fiscale subsidies voor wonen in Vlaanderen

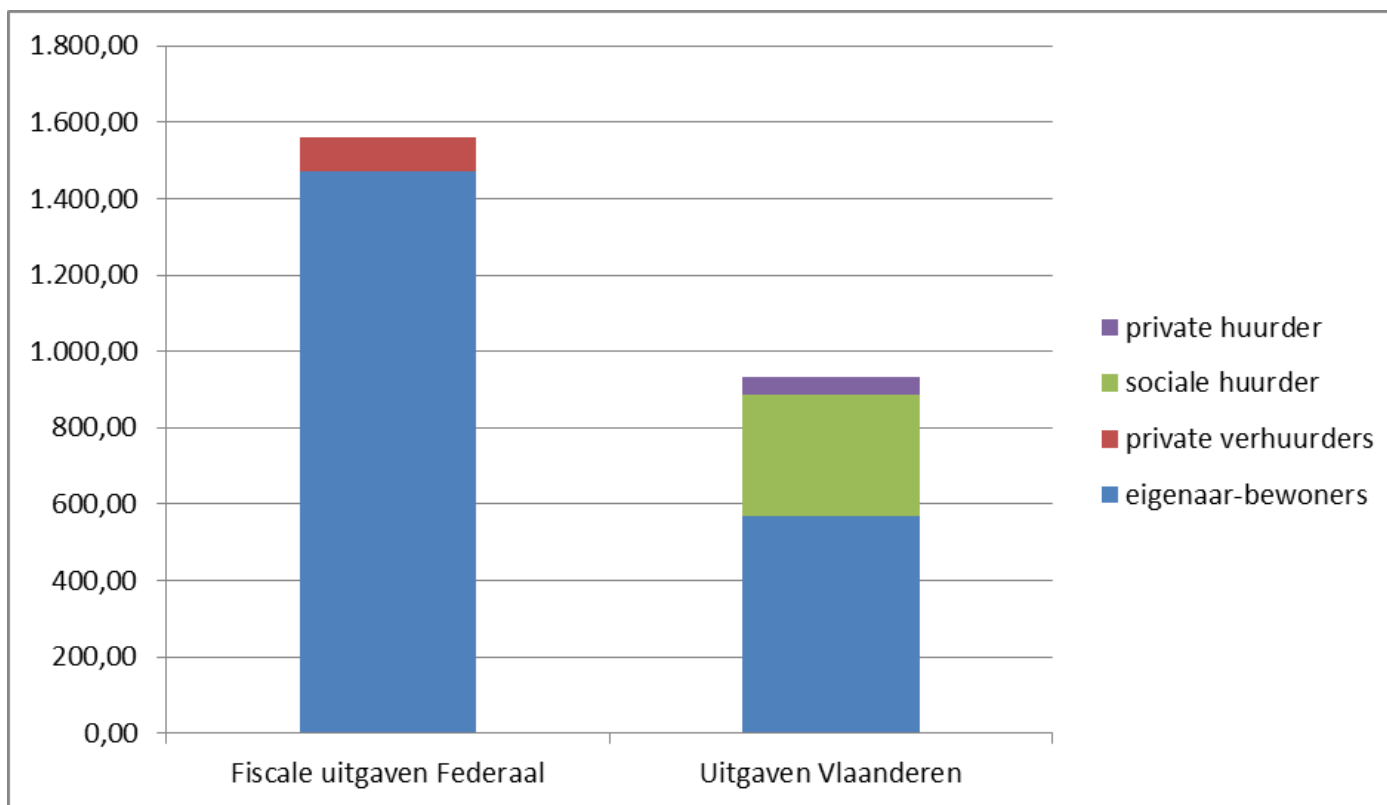
- Zelfde beeld: breed spectrum van subsidies, met overlap in doelstellingen en doelgroepen in alle fasen van bezit
- Meest gedifferentieerd voor eigenaars-bewoners
- Diverse subsidies voor sociale huur
- Relatief weinig instrumenten voor private huur/verhuur (behalve voor energiezuinigheid)

Instrumenten	Actor				
	Eigenaar-bewoner	Sociale verhuurder	Private verhuurder	Sociale huurder	Private huurder
<b>Voor verhuur of verwerving</b>					
• Rollend grondfonds	X	X			
• Tegemoetkoming Vlaamse rand	X				
• Subsidie verwerving (NFS2, FS3, SV)	X	X			
• Subsidie sloop (NFS2, FS3)		X			
• Subsidie infrastructuur (SSI)		X			
• Subsidie bouw (NFS2, FS3, SBR, SBE)	X	X			
• Subsidie aankoop (NFS2, FS3)		X			
• Subsidie renovatie bij aankoop (SBR, FS3)		X			
• Domus Flandria	X	X			
• Vlabinvest	X	?			
<b>Verwerving/aankoop/oplevering/start verhuur</b>					
• Sociale koopwoning	X				
• Sociale kavel	X				
• Sociale lening (VMSW, VWF)	X				
• Sociale lening EKM	X				
• Kooprecht sociale huurwoning	X				
• Vlaamse installatiepremie					X
• Tussenkost mijnwerkersleningen	X				
<b>Bezit/verhuur – niet vangnet</b>					
• Subsidie exploitaties (GSC)		X			
• Verlaagde huurprijs sociale woning				X	
• Verlaagde huurprijs Vlabinvestwoning				X	
• Verlaagde huurprijs bescheiden huurwoning				X	
• Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs					X
• Vlaamse huurpremie					X
<b>Bezit/verhuur – vangnet</b>					
• Verzekering Gewaarborgd Inkomen	X				
• Regeling Vlaamse Woonlening	X				
• Overname bezwaarde lening door VWF	X				
• Garantiefonds voor de Huisvesting		X			
• Huurgarantiefonds			X		
• Uitsstel van betaling/afbetalingsplan				X	
<b>Bezit/verhuur – renovatie</b>					
• Sociale lening renovatie	X				
• Vlaamse renovatiepremie	X				X
• Vlaamse renovatiepremie SVK-woning			X		
• Vlaamse verbeteringspremie	X				X
• Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen	X				
• Subsidie energie-investeringen sociale huisvesting	X				
<b>Bezit/verhuur – energie-investeringen</b>					
Vlaamse dakisolatiepremie 2011	X	X	X	X	X
Premies netbeheerders	X	X	X	X	X
FRGE-lening	X	?	X		
Subsidie voor woningen verhuurd via SVK			X		
Sociale dakisolatiepremie			X		X
Energiescan				X	X
Premie VMSW		X			

# 6. Overheidsuitgaven voor fiscale en niet-fiscale subsidies

## Uitgaven van de federale en Vlaamse overheid

Aanslagjaar 2012 voor de fiscale uitgaven/2013 voor de niet-fiscale uitgaven



Vlaams Parlement (2013), 'Ontwerp van decreet houdende de Middelenbegroting van de Vlaamse gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014'; Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2013), 'Wetsontwerp houdende de Middelenbegroting voor het begrotingsjaar 2014'; Wonen-Vlaanderen

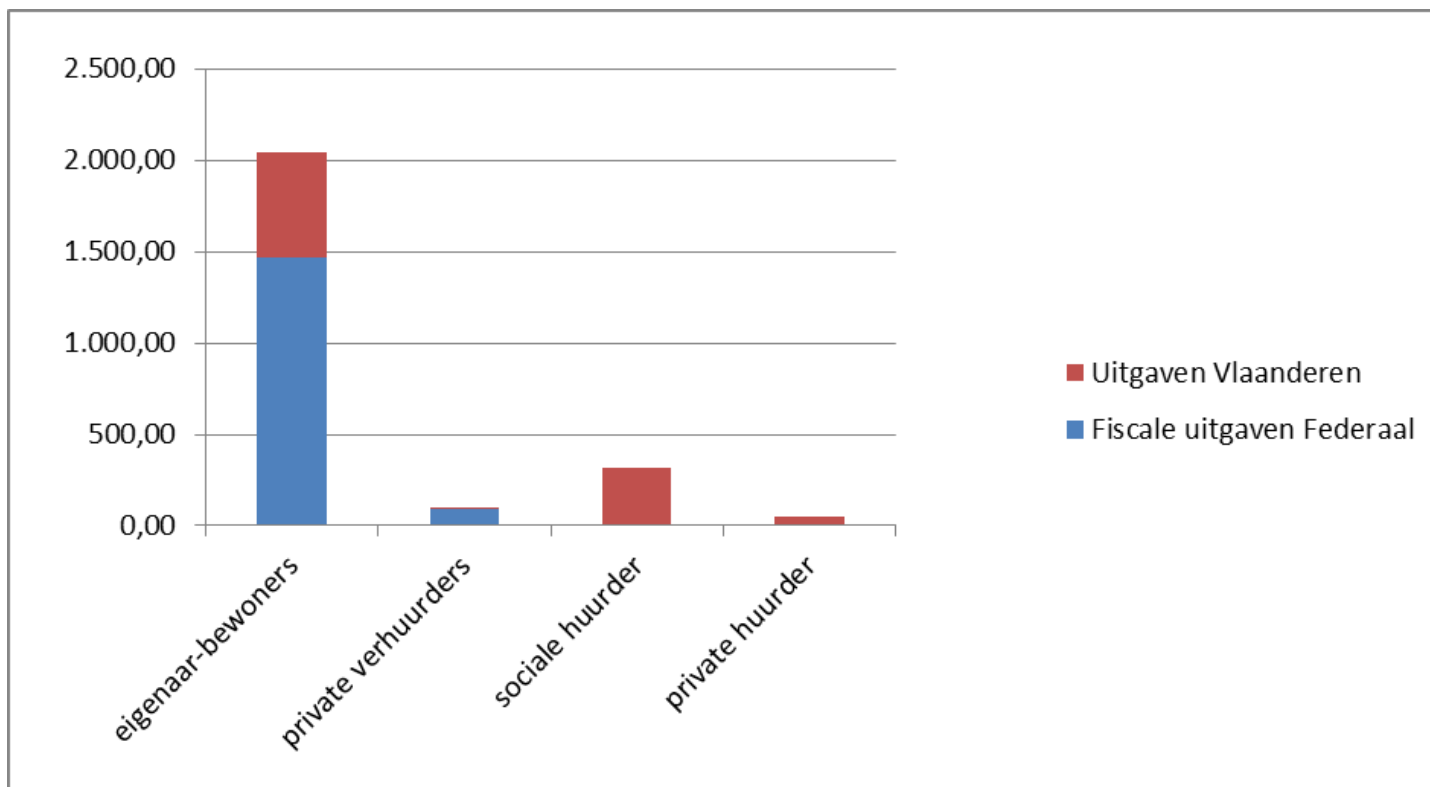
Niet inbegrepen: BTW, vennootschapsbelasting, energiemaatregelen, fiscale voordelen voor tweede verblijven

Berekeningen onder veronderstellingen

# 6. Overheidsuitgaven voor fiscale en niet-fiscale subsidies

## Uitgaven van de federale en Vlaamse overheid

Aanslagjaar 2012 voor de fiscale uitgaven/2013 voor de niet-fiscale uitgaven



Vlaams Parlement (2013), 'Ontwerp van decreet houdende de Middelenbegroting van de Vlaamse gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014'; Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2013), 'Wetsontwerp houdende de Middelenbegroting voor het begrotingsjaar 2014'; Wonen-Vlaanderen

Niet inbegrepen: BTW, vennootschapsbelasting, energiemaatregelen, fiscale voordelen voor tweede verblijven

Berekeningen onder veronderstellingen



## 6. Overheidsuitgaven voor fiscale en niet-fiscale subsidies

- Federale uitgaven overstijgen Vlaamse uitgaven
- Federaal:
  - 94% van uitgaven voor eigenaars-bewoners
  - 6% voor private verhuurders
  - 0% voor huurders
- Vlaams:
  - 61% van uitgaven voor eigenaars-bewoners
  - 34% voor sociale huur
  - 5% voor private huurders

## 7. Besluit

- Belasten en subsidiëren van wonen is in Vlaanderen een complex lappendeken
- Eigenaars-bewoners krijgen meest aandacht van beleid
- Sociale huisvesting op meerdere manieren gesubsidieerd
- Private huurder en verhuurder genieten weinig voordelen
- Met zesde staatshervorming komt groter bedrag over dan Vlaanderen nu ter beschikking heeft voor wonen
- Er is grote marge voor beleidswijziging

